

A **PERSATUAN PENIAGA & KEBAJIKAN PASAR MINGGU
KG BARU, KUALA LUMPUR & YANG LAIN**

lwn.

B **DATUK BANDAR KUALA LUMPUR**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
SITI KHADIJAH HASSAN BADJENID PK
[GUAMAN NO: S-21-146-2008]
29 NOVEMBER 2012

C **UNDANG-UNDANG TANAH:** *Pengambilan tanah - Pengambilan tanah oleh pihak berkuasa - Plaintiff-plaintiff terdiri daripada persatuan dan peniaga-peniaga - Pihak berkuasa memberikan notis agar penduduk tanah berpindah - Sama ada pihak berkuasa pemilik berdaftar tanah -*
D *Sama ada penduduk-penduduk merupakan penghuni setinggan - Sama ada plaintiff-plaintiff mempunyai locus standi untuk memfailkan tuntutan - Sama ada pemilikan bertentangan membentuk hak kepada penduduk-penduduk*

E Plaintiff-plaintiff di sini telah mengambil tindakan terhadap defendan apabila tanah yang mereka duduki diambil oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur ('DBKL'). Plaintiff pertama adalah sebuah persatuan manakala plaintiff-plaintiff yang lain merupakan peniaga-peniaga. Plaintiff pertama hingga ke-122 berasal dari kawasan Jalan Perkins Kg Bharu, Kuala Lumpur ('setlor-setlor'). Plaintiff-plaintiff ke-123
F hingga ke-155 telah diberikan gerai-gerai yang didirikan oleh Majlis Amanah Rakyat dan diuruskan oleh PKNS. Plaintiff yang ke-172 hingga ke-181 adalah setinggan. DBKL telah mengeluarkan notis-notis memberi masa selama 14 hari dari tarikh penerimaan notis agar 30 penduduk tanah tersebut berpindah. Walau bagaimanapun,
G DBKL tidak bertindak dan baki plaintiff-plaintiff diberikan tempoh 30 hari untuk mengosongkan tempat mereka. Plaintiff-plaintiff membantah bahawa mereka adalah setinggan dan menuntut hak ekuiti mereka ke atas tapak-tapak lot tanah tersebut. Plaintiff-plaintiff membantah tawaran Projek Perumahan Rakyat dan
H menghujahkan bahawa DBKL bukanlah pemilik berdaftar tanah. Berdasarkan ini, plaintiff-plaintiff menuntut antara lain, (i) pampasan mengikut nilai tanah atau diganti dengan hartanah lain dan juga setaraf dengan nilai tanah yang mereka duduki; dan (ii) agar mereka ditempatkan di tempat sementara oleh defendan. Isu-isu
I yang dibangkitkan untuk pertimbangan adalah (i) sama ada plaintiff-

plaintif adalah setinggan di bawah Essential (Clearance of Squatters) Regulations 1969 ('Peraturan 1969'); (ii) sama ada plaintif-plaintif mempunyai *locus standi* untuk memfailkan tuntutan ini; (iii) sama ada pemilikan bertentangan membentuk hak kepada plaintif-plaintif; dan (iv) sama ada plaintif-plaintif berhak mendapat pampasan.

A

B

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif-plaintif pertama hingga 171 dengan kos):

- (1) Peraturan 1969 tidak menyediakan takrifan kepada perkataan 'setinggan'. Pondok-pondok plaintif-plaintif dibina sendiri oleh PKNS, MARA dan DBKL tanpa plan yang diluluskan. Plaintif-plaintif pertama hingga ke-171 yang digalakkan oleh pihak berkuasa untuk menghuni di pondok-pondok setinggan adalah penghuni-penghuni sah dan tidak boleh dirujuk sebagai setinggan kerana mereka telah menghuni pondok-pondok tersebut dengan pengetahuan penuh pihak-pihak berkuasa. Tambahan, mereka telah diberikan keselesaan dan dibiarkan berniaga di situ hinggalah pihak kerajaan memerlukan kawasan itu untuk projek pembangunan. Namun begitu, plaintif-plaintif ke-172 hingga 181 adalah setinggan. (perenggan 5 & 6)
- (2) Perkara *locus standi* tidak pernah dijadikan isu dan tidak pernah dipidkan dalam pernyataan pembelaan. Saksi-saksi yang tampil memberi keterangan bagi pihak plaintif adalah memadai untuk menunjukkan selain daripada plaintif-plaintif ke-172 hingga ke-181, yang lainnya adalah ahli keluarga peniaga-peniaga pasar minggu yang dipindahkan ke lot 3338 untuk berniaga di situ. Plaintif-plaintif pertama hingga ke-171 telah berada di situ sepanjang masa dengan pengetahuan defendan bahawa mereka berniaga atas kebenaran pihak berkuasa. (perenggan 7)
- (3) Plaintif-plaintif, yang merupakan penghuni di pondok-pondok setinggan telah tinggal dan berniaga di situ secara sah untuk sekian lama tetapi dalam apa jua keadaan, ini tidak membolehkan mereka memperoleh pemilikan bertentangan. (perenggan 8)
- (4) Plaintif-plaintif pertama hingga ke-171 telah berjaya membuktikan bahawa mereka telah menghuni dan berniaga secara sah di tapak lot dan dengan itu berhak diberikan bayaran bagi maksud perpindahan, 'rehousing' dan 'rehabilitation' seperti yang diperuntukkan di bawah peraturan

C

D

E

F

G

H

I

- A 16(3) Peraturan 1969. Jumlahnya adalah yang terbaik yang pernah ditawarkan kepada plaintif-plaintif oleh defendan. Menurut Peraturan 1969, kuasa ini terletak pada pihak berkuasa. Tuntutan para setingan adalah ditolak. (perenggan 11)
- B **Perundangan yang dirujuk:**
Essential (Clearance Of Squatters) Regulations 1969, regs. 3, 8, 16(3)
Bagi pihak plaintif - M Kamalam; T/n Kamalam & Assocs
Bagi pihak defendan - B Thangaraj (Nalani Murugiah bersamanya);
C *T/n Thangaraj & Assocs*
Dilaporkan oleh Najib Tamby

D **PENGHAKIMAN**

Siti Khadijah Hassan Badjenid PK:

- E [1] Terdapat 181 plaintif mengambil tindakan terhadap Datuk Bandar Kuala Lumpur. Plaintif 1 adalah sebuah persatuan dan yang lain-lainnya adalah peniaga-peniaga di Pasar Minggu Jalan Raja Muda Musa Kampung Baru Kuala Lumpur. 122 yang pertama daripada plaintif-plaintif tersebut adalah yang berasal dari kawasan Jalan Perkins Kg Bharu Kuala Lumpur yang ditadbir oleh Jawatankuasa Malay Agricultural Settlement (Rules and By-Laws of the Malay Agricultural Settlement) 1951 (MAS). Mereka ini
F dirujuk sebagai setlor-setlor, mereka telah membayar cukai kepada MAS serta cukai pintu kepada Pesuruhjaya Ibu Kota Kuala Lumpur.
- G [2] Apabila tanah yang mereka duduki diambil oleh kerajaan mengikut cadangan PKNS untuk kegunaan awam dalam tahun 1965, setlor-setlor telah dipindahkan ke Lot 25 Kg Bharu Kuala Lumpur di mana PKNS telah menyediakan 131 buah gerai dengan kos pembinaan sebanyak RM550,000. Dalam tahun 1977 gerai-
H gerai ini telah diroboh oleh PKNS dan setlor-setlor ini dipindahkan ke gerai-gerai sementara yang dibina oleh PKNS setelah dijanji oleh PKNS untuk memberi gerai-gerai baru. Bagi plaintif-plaintif 123 ke 151 mereka diberi gerai-gerai yang didirikan oleh Majlis Amanah Rakyat dan diuruskan oleh PKNS. Gerai-gerai plaintif-plaintif 152
I ke 171 didirikan oleh DBKL sempena perayaan 100 tahun Kg Baru. Selain dari itu terdapat tujuh lagi gerai-gerai tambahan. Plaintif yang ke 172 hingga 181 adalah setingan.

[3] Dalam tahun 2004 DBKL mendirikan papan kenyataan mengatakan bahawa kawasan tersebut dimiliki oleh DBKL. Pada 24 April 2008 DBKL mengeluarkan notis-notis melibatkan 30 penduduk Pasar Minggu Kg Baru yang diberi masa 14 hari dari tarikh penerimaan notis untuk berpindah. Walau bagaimanapun DBKL tidak bertindak. Pada 20 Mei 2008 baki plaintif-plaintif telah diberi notis dengan tempoh 30 hari untuk kosongkan tempat mereka.

[4] Plaintif-plaintif membantah bahawa mereka dianggap sebagai setinggan. Plaintif-plaintif mendapati diri mereka diusir dan merasakan kepentingan mereka tidak dipedulikan. Plaintif-plaintif mengatakan mereka mempunyai hak dari segi undang-undang dan ekuiti ke atas tapak-tapak lot di Pasar Minggu Kg Bharu. Mereka telah membuat laporan polis. Plaintif-plaintif mengatakan DBKL bukanlah tuanpunya berdaftar hartanah yang melibatkan Pasar Minggu Kg Bharu. Plaintif juga membantah tawaran ke Projek Perumahan Rakyat (PPR) kerana berpandangan ini akan menjejaskan mata pencarian mereka. Plaintif-plaintif menuntut pampasan mengikut nilai tanah atau secara alternatifnya diganti dengan hartanah yang lain dan juga wang setaraf dengan nilai tanah yang mereka duduki sekarang. Sementara itu mereka menuntut mereka ditempatkan di tempat sementara yang ditanggung oleh defendan. Secara alternatif mereka meminta pampasan mengikut nilai pasaran lot-lot pada tarikh penyelesaian tuntutan ini, kos pembinaan gerai-gerai sementara kos pemindahan dari tempat asal ke tempat sementara dan ke tempat kekal. Mereka menuntut kos dan faedah.

Isu-Isu

- (a) Sama ada plaintif-plaintif adalah setinggan mengikut definasi di bawah Essential (Clearance of Squatters) Regulations 1969?
- (b) Sama ada plaintif-plaintif mempunyai *locus standi* untuk mengesail tuntutan ini terhadap defendan?
- (c) Sama ada pemilikan bertentangan (*adverse possession*) membentuk hak kepada plaintif-plaintif?
- (d) Sama ada plaintif-plaintif berhak untuk mendapat pampasan?

A Sama Ada Plaintiff-Plaintif Adalah Setinggaan Mengikut Definasi Di Bawah Essential (Clearance Of Squatters) Regulations 1969 (Akan Dirujuk Sebagai Peraturan 1969)

- [5] Berdasarkan keterangan dan fakta kes ini, tidak boleh dipertikaikan bahawa gerai-gerai yang dibina di Lot 3338 adalah pondok setinggaan mengikut takrifan kepada perkataan ‘squatter hut’ di bawah Peraturan 3. Keterangan SD1 menunjukkan mengikut rekod-rekod Jabatan Perancangan Bandar DBKL defendan tidak pernah memberi sebarang kelulusan untuk membina struktur-struktur di atas tanah Lot 3338. Adalah jelas daripada keterangan bahawa pondok-pondok itu dibina sendiri oleh PKNS, MARA dan DBKL tanpa pelan yang diluluskan. Mengikut keterangan juga plaintiff-plaintif tidak menahan pondok-pondok setinggaan itu dirobohkan demi kepentingan awam dan pembangunan. Persoalannya adalah samada plaintiff-plaintif dalam kes ini adalah setinggaan memandangkan gerai-gerai di Lot tersebut diberi kepada mereka oleh Pihak Berkuasa termasuk DBKL supaya mereka dapat menjalankan perniagaan mereka di situ. Mengikut pemerhatian mahkamah ini, Peraturan 1969 tidak menyediakan takrifan kepada perkataan ‘setinggaan’ walaupun perkataan tersebut dinyatakan dalam tajuk Peraturan 1969 itu sendiri. Adalah diperhatikan di bawah Peraturan 1969 ini perkataan setinggaan tidak pernah digunakan untuk merujuk kepada mereka yang menghuni di pondok setinggaan sebaliknya digunakan perkataan ‘occupier’ sepertimana disebutkan di peraturan 8 yang berbunyi seperti berikut:

8. A local authority, its agents or servants may in pursuance of regulation 7, after giving 7 days notice in writing to the occupier:

- G** (a) enter by day or by night the land for the purpose of summarily demolishing any squatter hut; and
- (b) remove any person or movable property in any squatter hut; and
- H** (c) summarily demolish any squatter hut on the land.

- [6] Pada pandangan mahkamah plaintiff-plaintif 1-171 yang digalakkan oleh Pihak Berkuasa untuk menghuni di pondok-pondok setinggaan adalah penghuni-penghuni yang memasuki gerai-gerai tersebut secara sah dan tidak boleh dirujuk sebagai setinggaan mengikut pengertian atau definisi di bawah Peraturan 1969.

Mereka adalah penghuni-penguni di pondok-pondok setingan tersebut dengan penuh pengetahuan oleh pihak-pihak PKNS, MARA dan DBKL. Mereka disediakan oleh Pihak Berkuasa kemudahan-kemudahan awam untuk keselesaan dan kesejahteraan mereka dan sumbangan mereka sejak turun-temurun adalah menyemarakkan perkembangan sosio ekonomi penduduk serta kawasan tersebut yang boleh dikatakan telah menjadi satu kawasan yang rancak dari segi ekonomi serta mempunyai tarikan dari segi pelancongan. Mereka dibiarkan berniaga di situ hinggalah pihak kerajaan memerlukan kawasan itu untuk projek pembangunan. Itulah hakikatnya tidak dapat dinafikan lagi. Sekian lama turun temurun mereka telah menghuni dan berniaga secara sahnyanya di gerai-gerai tersebut. Ini tidaklah termasuk plaintif-plaintif yang ke 172 hingga ke 181 yang tidak dapat dipertikaikan adalah setingan belaka dalam konteks kes ini.

Sama Ada Plaintif-Plaintif Mempunyai *Locus Standi* Untuk Mengefail Tuntutan Ini Terhadap Defendan

[7] Plaintif-plaintif di sini terdiri daripada peniaga-peniaga pasar minggu yang begitu ramai. Pada pandangan mahkamah lima orang saksi-saksi yang tampil memberi keterangan bagi pihak plaintif-plaintif adalah memadai untuk menunjukkan selain daripada plaintif-plaintif bernombor 172 ke 181 yang lain-lainnya adalah ahli keluarga peniaga-peniaga pasar minggu yang dipindahkan ke Lot 3338 untuk berniaga di situ. Daripada fakta dan keterangan dapat dirumuskan bahawa pada sepanjang masa tersebut mereka telah berada di situ dalam pengetahuan defendan bahawa plaintif-plaintif berniaga disitu atas kebenaran dari Pihak Berkuasa. Atas sebab itulah perkara *locus* tidak pernah dijadikan isu dan tidak pernah diplid dalam pernyataan pembelaan. Sudah tentu mereka yang tergolong sebagai setingan dalam kes ini tidak mempunyai locus untuk bertindak terhadap defendan.

Sama Ada Pemilikan Bertentangan (Adverse Possession) Membentuk Hak Kepada Plaintif

[8] Plaintif-plaintif yang merupakan penghuni di pondok-pondok setingan telah tinggal dan berniaga di situ secara sahnyanya untuk sekian lama tetapi dalam apapun keadaannya ini tidak membolehkan mereka memperolehi pemilikan bertentangan.

A Sama Ada Plaintiff Berhak Untuk Mendapat Pampasan

[9] Merujuk kembali kepada Peraturan 1969 yang memperuntukkan peraturan 16(3), berdasarkan keterangan dan fakta kes diputuskan plaintiff-plaintiff (tidak termasuk setinggan) berhak dibayar pembayaran-pembayaran bagi maksud perpindahan dan juga bagi maksud 'rehousing' dan juga 'rehabilitation' yang dimaksudkan oleh Peraturan 1969 itu sendiri.

B

[10] Mengenai notis-notis yang dikeluarkan oleh defendan telah tidak dicabar keesahannya dalam bentuk pemeriksaan-balas semasa saksi-saksi defendan memberi keterangan. Dengan kegagalan ini mahkamah menganggap tiada isu mengenai notis-notis. Di samping itu walau apapun keadaannya di bawah Peraturan 1969 gerai-gerai tersebut adalah tergolong sebagai pondok-pondok setinggan yang mana defendan selaku Pihak Berkuasa diberi kuasa oleh Peraturan 1969 untuk meruntuhnya mengikut undang-undang yang disediakan. Tidak dipertikaikan bahawa pondok-pondok itu dibangunkan oleh PKNS, MARA dan DBKL tanpa pelan dan pada masa yang sama tidak dipertikaikan juga kawasan tersebut diperlukan bagi maksud pembangunan dan kepentingan awam yang dimaksudkan oleh Peraturan 1969.

C

D

E

[11] Berasaskan keterangan, ekshibit, serta hujah-hujah peguam dan berdasarkan rumusan imbangan kebarangkalian mahkamah mendapati plaintiff-plaintiff 1 ke 171 telah berjaya membuktikan bahawa mereka telah menghuni dan berniaga secara sah di Lot 3338 dan dengan itu berhak diberi bayaran bagi maksud perpindahan, 'rehousing' dan 'rehabilitation' sepertimana diperuntukkan di bawah peraturan 16(3) Peraturan 1969. Jumlahnya adalah yang terbaik yang pernah ditawarkan kepada plaintiff-plaintiff oleh defendan. Mengikut Peraturan 1969 kuasa bagi maksud ini terletak pada Pihak Berkuasa. Tuntutan para setinggan adalah ditolak. Kos kepada plaintiff-plaintiff hendaklah ditaksirkan oleh Timbalan Pendaftar. Faedah adalah pada kadar 5% dari tarikh penghakiman hingga ke tarikh penghakiman dilaksanakan.

F

G

H

I